

## HECHO RELEVANTE

Grupo Inmocaral, S.A. (“Inmocaral”, la “Sociedad” o la “Compañía”) comunica que el 25 de mayo de 2006 su Consejo de Administración ha acordado proponer a la próxima Junta General de Accionistas, que se va a celebrar en primera convocatoria el día 29 de junio de 2006, el aumento de los recursos de la Compañía por un importe de 2.687 millones de euros. Esta operación de capitalización se va a estructurar en dos aumentos de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente y en un tercero sin exclusión de derechos de suscripción preferente en los términos y condiciones que se exponen en esta comunicación y que se detallan en los informes que formula el Consejo de Administración de Inmocaral que se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad con ocasión de la publicación de la convocatoria de la próxima Junta General.

El tipo de emisión de los tres aumentos de capital social será de 2,20 euros por acción, que se corresponde con 0,12 euros de valor nominal de la acción y 2,08 euros de prima de emisión por acción.

### **A) Propuestas de aumento de capital social: justificación y finalidad.**

El primer aumento de capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente se realiza con la finalidad de incorporar a Inmocaral el núcleo esencial de la actividad inmobiliaria que realiza el Grupo Zent, que controla D. Luis Manuel Portillo Muñoz, para llevar a buen término las previsiones que se detallaban en el folleto explicativo de la OPA formulada sobre la totalidad del capital social de Inmocaral que fue verificado por la CNMV el 11 de octubre de 2005.

Además de los señalados activos inmobiliarios titularidad del Grupo Zent, el Consejo de Administración considera conveniente y oportuno allegar a la Compañía recursos económicos suficientes para acometer un proyecto de crecimiento en el que, además de los actuales accionistas de la Compañía, participen otros inversores cualificados de solvencia reconocida con experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario que, con una vocación de permanencia en el accionariado de la Sociedad, contribuyan a crear uno de los grandes grupos españoles del sector inmobiliario. En este sentido, se va a proponer a la Junta General la aprobación de un segundo aumento del capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente a favor de accionistas vinculados a Grupo Zent y de terceros inversores cualificados que han manifestado su compromiso de aportar fondos significativos a la Sociedad.

La entrada de estos inversores determinará previsiblemente la modificación de la composición del órgano de administración de la Sociedad.

La aportación de estos fondos a la Sociedad le permitirá acometer proyectos e inversiones relevantes, integrando en su patrimonio una cartera significativa de activos patrimoniales de

calidad que garanticen una fuente de ingresos estables con una exposición menor a las fluctuaciones que pudieran producirse en el sector inmobiliario.

Por otro lado, el Consejo de Administración desea que todos los actuales accionistas de InmoCaral tengan también la posibilidad de participar directamente en este nuevo proyecto aportando recursos dinerarios en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad, suscribiendo las nuevas acciones que les correspondan al mismo tipo de emisión que los actuales accionistas de control de InmoCaral y los terceros inversores que han manifestado su compromiso de aportar fondos a la Compañía. En este sentido el Consejo de Administración va a someter a la Junta General de Accionistas la aprobación de una tercera ampliación de capital con derechos de suscripción preferente mediante aportaciones dinerarias dirigido únicamente a los accionistas que no suscriban los dos aumentos de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente señalados anteriormente.

#### **B) Estructura de los aumentos de capital social.**

##### **1.- Aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias con exclusión total del derecho de suscripción preferente.**

El contravalor de este aumento de capital social que el Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General de Accionistas consiste en aportaciones no dinerarias al patrimonio de la Sociedad por un importe de 436.279.313,80 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 198.308.779 acciones nuevas de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 0,12 euros cada una más una prima de emisión de 2,08 euros por acción, a favor de las sociedades que conforman el Grupo Zent, titulares de los activos que se van a aportar a la Sociedad.

Las participaciones de capital y los activos inmobiliarios cuya aportación se va a proponer a la Junta General de Accionistas, han sido objeto de valoración por la compañía tasadora CB Richard Ellis.

En atención a la naturaleza de los bienes en que consisten las aportaciones, se hace constar que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley de Sociedades Anónimas, el experto independiente designado por el Registrador Mercantil de Madrid con fecha 3 de mayo de 2006, KPMG Auditores, S.L., emitirá un informe que describa las aportaciones no dinerarias, con sus datos de identificación, así como los criterios de valoración adoptados, indicando si los valores a que éstos conducen corresponden al número y valor nominal, y prima de emisión de las acciones a emitir por la Sociedad como contrapartida.

El referido informe se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad con ocasión de la publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que va a deliberar acerca de las propuestas de aumentos de capital.

## **2.- Aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias con exclusión total del derecho de suscripción preferente.**

El contravalor de este aumento de capital social que el Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General de Accionistas consiste en aportaciones dinerarias al patrimonio de la Sociedad por un importe de 1.503.269.361 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 683.304.255 acciones nuevas de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 0,12 euros cada una más una prima de emisión de 2,08 euros por acción. La prima de emisión del presente aumento de capital es igual que la fijada para el aumento de capital por aportaciones no dinerarias a que se ha hecho referencia en el número anterior.

La Sociedad ha otorgado con ciertas compañías de Grupo Zent y con inversores terceros estratégicos contratos de compromiso para la adquisición en la fecha de ejecución del presente aumento de capital social de determinadas sociedades, activos inmobiliarios y derechos que se relacionan en el informe del Consejo de Administración por un importe total de 330 millones de euros. Estos elementos han sido objeto de valoración por la compañía tasadora CB Richard Ellis. Las sociedades vendedoras y, en algún caso, sus socios de control han suscrito con InmoCaral un compromiso de reinversión del importe del precio de la compraventa en acciones de nueva emisión en ejecución de este aumento de capital social. En ciertos supuestos los vendedores de los referidos activos o sus socios de control realizarán aportaciones dinerarias adicionales.

Los accionistas vinculados a Grupo Zent suscribirán 189.790.726 acciones por un importe de 417.539.597,20 de euros. Los terceros inversores suscribirán 493.513.529 acciones por un importe de 1.085.729.763,80 de euros.

Los nuevos accionistas que se incorporan a la Compañía que no están vinculados a sus accionistas de control han asumido un compromiso de no transmisión de sus participaciones accionariales ("lock-up") de seis meses a contar desde la ejecución de este aumento de capital social que se propone.

## **3.- Aumento de capital social con derecho de suscripción preferente mediante aportaciones dinerarias dirigido únicamente a los accionistas que no suscriban los anteriores aumentos de capital.**

La finalidad perseguida con el aumento de capital con derechos de suscripción preferente que se propone a la Junta General de Accionistas y, por tanto, la razón que lo justifica, es permitir que los accionistas que no hayan suscrito acciones en los dos aumentos de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente puedan suscribir acciones de nueva emisión al mismo tipo de emisión que el fijado para los anteriores aumentos de capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente. Este aumento de capital social permitirá a los accionistas a los que se dirige mantener su posición relativa en el capital de la Sociedad en proporción a sus respectivas

participaciones accionariales. Con la ejecución de este aumento de capital, la Sociedad allegará recursos para atender su plan futuro de inversiones.

En coherencia con lo anterior, todos los accionistas e inversores que se han comprometido a suscribir acciones en los dos aumentos de capital previos han asumido el compromiso frente a la Sociedad de renunciar a sus derechos de suscripción preferente en el presente aumento del capital social y, por tanto, de no ejercitar ni transmitir sus derechos de suscripción preferente.

En consecuencia el Consejo de Administración prevé que, en la práctica esta ampliación de capital será de 748 millones de euros. El tipo de emisión de este aumento de capital social es igual que el fijado para los aumentos de capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente descritos en el punto 1 y 2 anterior, es decir, 2,20 euros por acción, que se corresponde con 0,12 euros de valor nominal de la acción y 2,08 euros de prima de emisión por acción.

El acuerdo de aumento de capital objeto del presente informe se someterá a la condición suspensiva de que los otros dos aumentos de capital se hayan ejecutado total o parcialmente, esto es, con suscripción completa o incompleta.

En el supuesto de que los otros dos aumentos de capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente señalados en los puntos 1 y 2 anteriores sean suscritos y desembolsados en su totalidad, esto es, con suscripción completa, los accionistas podrán suscribir nueve (9) acciones nuevas por cada acción (1) que actualmente posean en virtud del acuerdo de aumento de capital objeto del presente informe. Por otro lado, en el supuesto de que los otros dos aumentos de capital antes reseñados fueran suscritos y desembolsados parcialmente, esto es, con suscripción incompleta, el número de acciones nuevas que podrán suscribir los accionistas en virtud del presente acuerdo será determinado por el Consejo de Administración, siempre en proporción a sus respectivas participaciones accionariales en la Sociedad.

Tanto el valor nominal de las nuevas acciones como la correspondiente prima de emisión quedarán enteramente desembolsados mediante aportaciones dinerarias.

Los derechos de suscripción preferente podrán ejercitarse durante el plazo de quince días contados desde el día siguiente al de publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, conforme a lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.3 de la Ley de Sociedades Anónimas y serán negociables, por tanto, en las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

### **C) El tipo de emisión.**

El Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General de Accionistas un tipo de emisión para los tres aumentos de capital social de 2,20 euros por acción, que se corresponde con 0,12 euros de valor nominal de la acción y 2,08 euros de prima de emisión por acción. En todo caso, el tipo de emisión es significativamente superior al valor neto patrimonial de la acción a 31 de diciembre de 2005 (0,90 euros por acción).

En relación con la exclusión del derecho de suscripción preferente, y de conformidad con lo establecido a tal efecto por el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, el auditor de cuentas designado por el Registro Mercantil Ernst & Young, S.L., emitirá el preceptivo informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

El referido informe se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad con ocasión de la publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que se va a celebrar en primera convocatoria el próximo 29 de junio de 2006.

Las acciones de InmoCaral alcanzaron su nivel máximo histórico de cotización de 9,76 euros al cierre de mercado el día 16 de mayo de 2006. El pasado 19 de mayo la acción de InmoCaral cerró la sesión bursátil a un precio de cotización de 8,19 euros por acción. Este precio de cotización representa un incremento del 119% desde el inicio del año 2006.

Este precio de cotización representa una prima del 340% comparada con el precio de la OPA (1,86 euros por acción) formulada el 25 de agosto de 2005 por Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U. y Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U., que fue aceptada por el 72,35% del capital de la Sociedad.

Desde la formulación de la señalada OPA no se han producido cambios relevantes en la situación patrimonial de la Sociedad, ni en su negocio o resultados financieros. Por tanto, el incremento del precio de cotización de la acción no ha sido motivado por cambios en el negocio de la Compañía o en sus resultados.

Para determinar el valor razonable de las acciones a emitir, el Consejo de Administración ha partido del valor intrínseco de la Sociedad. El principal método de valoración de las empresas inmobiliarias utilizado habitualmente por el mercado es la aplicación de una prima o, en su caso un descuento al denominado *Net Asset Value* ("NAV").

Partiendo de la valoración de activos de InmoCaral realizada por CB Richard Ellis, que valora, a fecha 31 de diciembre de 2005 la cartera inmobiliaria de InmoCaral en 282 millones de euros, el NAV de la Compañía es de 194 millones de euros, es decir, 1,43 euros por acción. El NAV de la Compañía es por tanto superior al valor neto patrimonial que resulta del balance de la sociedad a 31 de diciembre de 2005 (0,90 euros), pero significativamente inferior al precio de

cotización de la acción de Inmocaral, que representa a 19 de mayo de 2006 una prima del 473% sobre el NAV.

Las sociedades inmobiliarias españolas admitidas a negociación en bolsa cotizan en un rango aproximado de entre el 55% de descuento sobre el NAV hasta un 55% de prima sobre el NAV, en ningún caso comparable con la prima sobre el NAV de Inmocaral.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración ha recabado de la entidad 360 Corporate un informe de valoración de la Sociedad. Asimismo, Citigroup Global Markets Limited ha emitido una opinión sobre la razonabilidad desde un punto de vista financiero de la operación propuesta. En dicha opinión se manifiesta lo siguiente: *“En sede de lo anterior, y teniendo en cuenta nuestra experiencia como banqueros de inversión, el trabajo descrito anteriormente y otros factores que hemos estimado relevantes, somos de la opinión que a la fecha de esta carta, la Contraprestación [2,20 euros por acción] es razonable, desde un punto de vista financiero, para aquellos titulares de las Acciones distintos de los Accionistas Contribuyentes [aquellos accionistas actuales de la Sociedad que vayan a suscribir acciones en alguno de los dos primeros aumentos de capital].”*

\* \* \*

Todos los acuerdos del Consejo de Administración celebrado el día de hoy han sido aprobados por unanimidad de los concurrentes en la votación. En este sentido, los Consejeros designados a propuesta de Grupo Zent se han abstenido de asistir e intervenir en las deliberaciones y en la votación de los acuerdos de aumento de capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente a los que se refieren el punto 1 y 2 del apartado B) de esta comunicación, debido exclusivamente a su conflicto de interés con las aportaciones proyectadas.

Madrid, 25 de mayo de 2006